



PUTUSAN
Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Teluk Kuantan yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

SRI PARIYANTI BINTI WIRO NGADINO, bertempat tinggal di Dusun Purwosari RT. 017 RW.010, Desa Giri Sako, Kecamatan Logas Tanah Darat, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aam Herbi, S.H., M.H., Agus Margodono, S.H., Nasrizal, S.H., M.H., dan Rajul Andrami, S.H., advokat pada kantor advokat dan konsultan hukum AAM HERBI, SH., MH & PARTNER yang beralamat di Jalan Proklamasi No. 54 Teluk Kuantan, Kecamatan Kuantan Tengah Kabupaten Kuantan Singingi Provinsi Riau, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 017/SKK/AH/XI/2023 tanggal 15 November 2023 yang telah didaftarkan dengan nomor 167/SK/2023/PN TLK tanggal 15 November 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

lawan:

ALWI, dahulu bertempat tinggal di Desa Giri Sako, Kecamatan Kuantan Hilir, Kabupaten Indragiri Hulu, sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ KANTOR PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) PROVINSI RIAU Cq KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KUANTAN SINGINGI, berkedudukan di Jalan Barangan II, Desa Beringin Teluk Kuantan, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, diwakili oleh Firdaus Alfia, S.St., M.H., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Singingi dalam hal ini memberikan kuasa kepada Masdalian, S.H., Mohd. Iqbal Firmanda, S.H., dan Ari Destriadi, S.H., seluruhnya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi beralamat di Jalan Barangan II Beringin Taluk, Kecamatan Kuantan Tengah, Kabupaten Kuantan Singingi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1/PN/SKH-100/II/2024 tanggal 19 Januari 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan dalam register nomor 17/SK/2024/PN Tlk tanggal 23 Januari 2024 dan Surat Tugas Nomor: 393/ST-14.09.MP.01.01/XII/2023 tanggal 12 Desember 2023, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Teluk Kuantan pada tanggal 29 November 2023 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tlk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 Februari tahun 1991 orang tua Penggugat telah membeli sebidang tanah dari tergugat dengan sertifikat hak milik Nomor: 047 Desa Giri sako, Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, Luas 2.500 M2, tercatat atas nama Alwi, surat ukur nomor: 22026/1991 tertanggal 19 Oktober 1991, adapun batas-batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Desa;

Sebelah barat berbatasan dengan tanah Nurkamat;

Sebelah utara berbatas dengan tanah Sunarti;

Sebelah timur berbatas dengan Jalan Desa;

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tlk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dahulu berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan undang-undang No.53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi;
2. Bahwa jual beli dilakukan dengan *dibawah tangan* dengan harga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) atas dasar musyawarah mufakat dan saling percaya antara orang tua Penggugat dengan Tergugat;
 3. Bahwa kemudian hal tersebut dipertegas dengan Surat Keterangan Nomor: 033/SKPT/GS/XI/2023 tertanggal 09 November 2023 yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi atas nama kepala desa H.WASIDI menerangkan bahwa tanah objek perkara *a quo* dikuasai oleh orang tua Penggugat sejak tahun 1991 selanjutnya diwariskan ke Penggugat sejak 15 Maret tahun 2018 berdasarkan akta notaris nomor akta:08 tanggal 18 maret tahun 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Wendy Texa Fornia, S.H., M.Kn., sehingga sejak saat itu sampai saat gugatan *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Negeri Teluk Kuantan objek perkara *a quo* berada dalam penguasaan Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun;
 4. Bahwa saat ini Penggugat sangat memerlukan dan hendak melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 047/Giri Sako yang semula tercatat atas nama Alwi (Tergugat), yang mana sebelumnya orang tua Penggugat an. Wiro Ngadino membeli kepada Alwi (Tergugat), selanjutnya tanah tersebut diwariskan kepada Penggugat sebagai anak pada tanggal 18 Maret tahun 2018 dengan nomor akta:08 yang dikeluarkan oleh Notaris Wendy Texa Fornia, S.H., M.Kn., dan sekarang Penggugat ingin melakukan proses balik nama SHM menjadi atas nama Sri Pariyanti (Penggugat);
 5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Pemerintahan Desa Giri Sako Nomor: 035/SK/GS/XI/2023 tertanggal 09 November 2023 atas nama Kepala Desa H. Wasidi menerangkan bahwa Alwi (Tergugat) tidak

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



berada lagi di Desa Giri Sako sejak tahun 1991 hingga saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya;

6. Bahwa Penggugat tidak mengetahui lagi alamat dan keberadaan (Tergugat) meskipun telah Penggugat telusuri, hasilnya tetap tidak diketahui keberadaannya, padahal dalam proses pengurusan balik nama sertifikat, Turut Tergugat mensyaratkan adanya tanda tangan Tergugat sebagai pemilik awal karena masih tercatat atas nama Tergugat, guna pemenuhan prosedur administrasi. Akibat dari tidak diketahuinya alamat dan keberadaan Tergugat, Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah objek perkara secara penuh dan tidak dapat melakukan peralihan hak lain atas tanah objek perkara;
7. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak memenuhi kewajiban hukumnya merupakan suatu perbuatan yang sangat merugikan Penggugat dan menciderai nilai-nilai keadilan Penggugat sehingga menyebabkan timbulnya kerugian terhadap Penggugat atas jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 047/GIRI SAKO yang sampai saat ini tidak dapat dibalik nama dan/atau dilakukan pengalihan hak lainnya, sehingga dapatlah dikatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut."

Bila dicermati secara saksama dapat ditemukan unsur dalam Pasal 1365 sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Menimbulkan kerugian;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan;



Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas, mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang semata tetapi juga meliputi kepatutan dan kepantasan dalam hidup bermasyarakat, baik itu suatu perbuatan aktif maupun perbuatan pasif dan/atau suatu perbuatan sadar yang dimengerti konsekuensinya maupun suatu kealpaan/kesalahan. (R. Soebekti-R. Tjitrosudibio. Perbuatan Melawan Hukum);

Bahwa berdasarkan rumusan Pasal 1365 KUHPerdata dan pendapat/ajaran ahli hukum (doktrin) di atas, apabila dihubungkan dengan perbuatan Tergugat yang tidak menunaikan kewajiban hukum, atau karena kealpaan, ketidak cermatan/kesalahan sehingga jelas-jelas telah menimbulkan kerugian pada Penggugat, maka perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata dan beralasan menurut hukum bahwa Tergugat terang dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

9. Bahwa oleh karenanya, melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi, memastikan pemenuhan hak-hak Penggugat atas tanah objek perkara Sertifikat Hak Milik Nomor 047/Giri Sako atas nama Alwi, Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Kelas II Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum penguasaan tanah berikut Sertifikat yang selama ini dikuasai oleh Penggugat, sehingga dapat dijadikan alas hak pengurusan balik nama dan/atau peralihan hak lainnya;
10. Bahwa selanjutnya agar Turut Tergugat mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 047/GIRI SAKO tersebut tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sedangkan tanah berikut sertifikat sudah sejak lama dalam penguasaan Penggugat sejak diwariskan orang tua Penggugat, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalam hal ini Penggugat bermohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. menyatakan sah jual beli antara orang tua Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 21 Februari 1991, atas sebidang tanah SHM Nomor: 47/Giri Sako, tercatat atas nama Alwi, luas 2.500 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 22026/1991 tertanggal 19 Oktober 1991;

Adapun batas – batas sebagai berikut:

Sebelah selatan berbatasan dengan jalan desa;

Sebelah barat berbatasan dengan tanah Nurkamat;

Sebelah utara berbatas dengan tanah Sunarti;

Sebelah timur berbatas dengan Jalan Desa;

Dahulu berada dalam wilayah Desa Giri sako kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang No. 53 Tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi;

3. Menyatakan tanah SHM Nomor 047/Giri Sako, tercatat atas nama Alwi, luas 2.500 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 22026/1991 tertanggal 19 Oktober 1991;

Batas batas sebagai berikut :

Sebelah selatan berbatasan dengan jalan desa;

Sebelah barat berbatasan dengan tanah Nurkamat;

Sebelah utara berbatas dengan tanah Sunarti;

Sebelah timur berbatas dengan Jalan Desa;

Dahulu berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan undang-undang No.53 tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi, **adalah sah milik Penggugat;**

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 047/Giri Sako, (tersebut petitum 3) semula tercatat atas nama Alwi (Tergugat) menjadi atas nama Sri Pariyanti (Penggugat);
6. Menghukum membayar biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adil nya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun Tergugat telah dipanggil berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 1 Desember 2023, tanggal 7 Desember 2023, tanggal 13 Desember 2023 dan tanggal 22 Desember 2023 telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat tidak memberikan jawaban;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 047 atas nama Alwi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 24 Oktober 1991, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat, NIK 1409106102810001, atas nama Sri Pariyanti, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli antara Alwi dengan Wiro Ngadino, tanggal 21 Februari 1991, diberi tanda bukti P.3;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



4. Fotokopi Surat Keterangan No:035/SK/GS/XI/2023 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Giri Sako tanggal 9 November 2023, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Bersertifikat No:033/SKPT/XI/2023, atas nama Wiro Ngadino, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Giri Sako tanggal 9 November 2023, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Bersertifikat No:034/SKPT/XI/2023, atas nama Sri Pariyanti, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Giri Sako tanggal 9 November 2023, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama Wiro Diarjo, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi Salinan Akta Kesepakatan Bersama, Akta Nomor: 08, tanggal 15 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Wendy Texa Fornia, S.H., M.Kn., diberi tanda bukti P.8;

Menimbang bahwa seluruh bukti surat dari Penggugat telah diberi meterai cukup kemudian dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Nurkamat:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan hubungan Saksi dengan Penggugat adalah tetangga;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat lebih kurang seperempat hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat;
- Bahwa saat ini tanah dikuasai oleh Penggugat lebih kurang selama 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saksi belum pernah mendengar atau melihat ada orang cekcok atau ribut dengan tanah yang dikuasai oleh Penggugat;



- Bahwa tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat sebelah utara berbatasan dengan tanah Sunarti, sebelah timur dengan jalan desa, sebelah barat dengan tanah Nurkamat dan sebelah selatan dengan jalan desa;

2. Saksi Sunarti:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan hubungan Saksi dengan Penggugat adalah tetangga;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat lebih kurang seperempat hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat;
- Bahwa saat ini tanah dikuasai oleh Penggugat lebih kurang selama 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut adalah warisan dari orang tuanya;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat adalah ahli warisnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saksi belum pernah mendengar atau melihat ada orang cekcok atau ribut dengan tanah yang dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat sebelah utara berbatasan dengan tanah Sunarti, sebelah timur dengan jalan desa, sebelah barat dengan tanah Nurkamat dan sebelah selatan dengan jalan desa;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti baik surat maupun saksi di persidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Maret 2024, pada tanah dahulu berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi, dengan hasil sebagai berikut:

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Luas lahan adalah 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi);
- Batas-batas:
 - Sebelah utara : tanah Sunarti;
 - Sebelah selatan : jalan desa;
 - Sebelah barat : tanah Nurkamat;
 - Sebelah timur : jalan desa;
- Bahwa di atas objek sengketa terdapat bangunan permanen berupa rumah dan kebun yang ditanami pohon pisang, pohon nangka dan pohon pepaya;
- Bahwa objek sengketa tersebut saat ini berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya hasil pemeriksaan setempat tersebut disebut sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah meminta agar jual beli yang dilakukan oleh orang tua Penggugat atas nama Wiro Ngadino dengan Tergugat (*vide* bukti P.3) terhadap tanah seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 47/Giri Sako dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 22026/1991 tertanggal 19 Oktober 1991 atas nama Alwi (Tergugat) (*vide* bukti P.1) agar dinyatakan sah menurut hukum sehingga Penggugat selaku ahli waris dari orang tua Penggugat yang berhak atas tanah objek sengketa dapat melakukan proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah tersebut yang dahulu atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Menimbang bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban di persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa dahulu berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi, dengan hasil sebagai berikut:
- Bahwa luas lahan adalah 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi), serta memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : tanah Sunarti;
 - Sebelah selatan : jalan desa;
 - Sebelah barat : tanah Nurkamat;
 - Sebelah timur : jalan desa;
- Bahwa di atas objek sengketa terdapat bangunan permanen berupa rumah dan kebun yang ditanami pohon pisang, pohon nangka dan pohon pepaya;
- Bahwa objek sengketa tersebut saat ini berada dalam penguasaan Penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan adalah sebagai berikut:

1. Apakah jual beli yang telah terjadi antara orang tua Penggugat dengan Tergugat terhadap objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 47/Giri Sako dengan Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 22026/1991 tertanggal 19 Oktober 1991 atas nama Alwi (Tergugat) adalah sah dan berkekuatan hukum?
2. Apakah Penggugat berhak atas kepemilikan sebidang tanah objek sengketa seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 47/Giri Sako dan berhak membalik-namakan sertifikat tersebut menjadi atas nama Penggugat?



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan pertama sebagai berikut:

Menimbang bahwa Penggugat dalam membuktikan dalil adanya jual beli tanah objek sengketa antara orang tua Penggugat dengan Tergugat telah menghadirkan bukti P.1 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 047 atas nama Alwi, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu tanggal 24 Oktober 1991, bukti P.3 yaitu fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli antara Alwi dengan Wiro Ngadino, tanggal 21 Februari 1991 dan bukti P.5 berupa fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Bersertifikat No:033/SKPT/XI/2023, atas nama Wiro Ngadino, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Giri Sako tanggal 9 November 2023 dan selanjutnya bukti-bukti surat tersebut diperkuat dengan keterangan Saksi Nurkamat dan Saksi Sunarti yang menerangkan dibawah sumpah bahwa orang tua Penggugat telah membeli tanah objek sengketa seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dari Tergugat dan tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat lebih kurang selama 10 (sepuluh) tahun;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah disebutkan di atas, meskipun dalam jual beli antara orang tua Penggugat yang bernama Wiro Ngadino dan Tergugat dalam hal ini tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat berupa kuitansi ataupun bukti otentik lainnya, namun antara orang tua Penggugat dan Tergugat telah terjadi jual beli yang apabila dikaitkan dengan hukum adat mengandung asas terang, tunai dan konkrit. Terang maksudnya adalah jelas barang atau objek yang diperjualbelikan, tunai yang dimaksud adalah pembayaran yang dilakukan untuk objek jual beli tersebut, dan konkrit telah terjadi kesepakatan dari pembeli untuk menyerahkan sejumlah uang dan penjual menerima sejumlah uang tersebut sebagai bayaran dari objek yang diperjualbelikan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, setelah memperhatikan bukti surat P.3, maka dapat disimpulkan telah terjadi jual beli antara orang tua Penggugat yang bernama Wiro Ngadino dengan

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat atas tanah objek sengketa dengan harga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan berdasarkan bukti P.5 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Giri Sako, bahwa tanah objek sengketa itu telah berada dalam penguasaan orang tua Penggugat, serta didukung pula dengan keterangan Para Saksi di persidangan yang mengetahui adanya jual beli objek sengketa antara orang tua Penggugat dengan Tergugat, dengan demikian Majelis Hakim telah memperoleh persangkaan mengenai adanya peristiwa jual beli yang sah menurut hukum antara orang tua Penggugat yang bernama Wiro Ngadino dengan Tergugat atas sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 47/Giri Sako atas nama Alwi (Tergugat) (*vide* bukti P.1) karena telah memenuhi asas terang, tunai dan konkrit, selain itu dengan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor: 47/Giri Sako yang telah diserahkan dan disimpan Penggugat hingga sekarang telah memenuhi ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara, dimana hak milik telah berpindah setelah sertipikat hak milik juga telah diserahkan kepada pembeli sehingga memperkuat persangkaan Majelis Hakim telah terjadinya jual beli antara orang tua Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang bahwa dengan memperhatikan fakta-fakta dan ketentuan hukum di atas, Majelis Hakim menilai kesepakatan jual beli yang ditunjukkan oleh Penggugat antara orang tua Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan berkekuatan hukum;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan kedua sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai penguasaan objek sengketa oleh Penggugat, Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P.6 yakni fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Bersertifikat No:034/SKPT/XI/2023, atas nama Sri Pariyanti, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Giri Sako tanggal 9 November 2023 yang menunjukkan bahwa Penggugat telah menguasai objek sengketa yang terletak di Desa Giri Sako sejak tanggal 15 Maret 2018 dan bukti P.8 berupa fotokopi Salinan Akta Kesepakatan Bersama, Akta Nomor: 08, tanggal 15 Maret 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Wendy Texa Fornia, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut merupakan bukti otentik, yang didalamnya menerangkan

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



bahwa telah dilakukan pembagian secara bersama-sama oleh para ahli waris dari Almarhum Tuan Ngadino/Wiro Diharjo dan Almarhumah Nyonya Sugiyem (orang tua Penggugat) dan Penggugat berhak atas tanah dan apa yang berdiri di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 047/Giri Sako atas nama Alwi, dengan demikian atas dasar bukti-bukti surat tersebut juga didukung dengan keterangan Para Saksi di persidangan yang menyatakan bahwa Penggugat telah menguasai objek sengketa dan tidak pernah ada cekcok atau keributan terkait penguasaan tersebut, dengan demikian Majelis berpendapat Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan berhak atas kepemilikan sebidang tanah objek sengketa seluas 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 47/Giri Sako;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai peralihan hak milik atas sebidang tanah, berdasarkan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, pada Pasal 19 Undang-Undang tersebut tentang pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Menimbang bahwa menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa meskipun Pasal 37 ayat (1) *a quo* mensyaratkan demikian tetapi syarat tersebut tidak mutlak hal mana diatur dalam Pasal 37 ayat (2) yang merupakan pengecualian, yang secara lengkapnya ayat (2) tersebut menyatakan "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”;

Menimbang bahwa terhadap penafsiran ketentuan pendaftaran hak atas tanah dengan tidak harus disertai akta yang dibuat oleh PPAT telah banyak diputuskan oleh Mahkamah Agung antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, yang memuat kaidah hukum: “Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”; maupun Putusan Mahkamah Agung No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, yang memuat kaidah hukum: Jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat”; dan juga Putusan Mahkamah Agung No. 122 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1974, yang memuat kaidah hukum: “Belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif saja;

Menimbang, bahwa selain peralihan hak berdasarkan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, terdapat proses balik nama sertifikat tanpa akta-akta PPAT dapat dilakukan berdasarkan surat keterangan waris (SKW) atau dikenal turun waris, Putusan Pengadilan dan risalah lelang;

Menimbang bahwa dalam perkara a quo jual beli tanah sertifikat hak milik yang telah sah menurut hukum tidak dilakukan di hadapan PPAT. Untuk membaliknama sertifikat tersebut mengacu pada Pasal 37 ayat 2 *juncto* Pasal 55 ayat (1) dan ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan adanya Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum dari gugatan Penggugat untuk menentukan apakah petitum-petitum tersebut dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang bahwa Penggugat di dalam petitum gugatannya pada poin pertama pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk dapat menentukan apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya atau sebahagian maka terlebih dahulu harus dipertimbangkan seluruh petitum dari gugatan Penggugat di dalam perkara ini, sehingga dengan demikian petitum Penggugat pada poin pertama tersebut di atas akan ditentukan setelah seluruh petitum gugatan Penggugat dipertimbangkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum kedua, sebagaimana pertimbangan pokok sengketa di atas maka petitum kedua dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum ketiga, oleh karena jual beli antara orang tua Penggugat dan Tergugat atas objek sengketa dinyatakan sah secara hukum dan Penggugat merupakan ahli waris dan terbukti telah menguasai objek sengketa secara sah, maka petitum ketiga tersebut beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum keempat yakni agar dinyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim berpendapat, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam hukum perdata lebih dikenal dengan *onrechtmatige daad* sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) harus memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Adanya perbuatan yang melawan hukum;
- Harus ada kesalahan pada pelaku;
- Harus ada kerugian;
- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang bahwa melawan hukum (*onrechtmatige*) dalam sistem hukum Indonesia tidak hanya melanggar hukum tertulis atau undang-undang (*onwetmatige*) saja tetapi juga melanggar hukum tidak tertulis;

Menimbang bahwa Penggugat ingin melakukan proses balik nama sertifikat, namun tidak dapat dilakukan karena dalam proses administrasinya mensyaratkan kehadiran Tergugat sebagai pemilik awal, sedangkan hingga saat ini Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai keberadaan para pihak dalam proses balik nama merupakan syarat yang wajib dipenuhi, maka

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Tergugat sebagai pemilik awal Sertifikat Hak Milik Nomor 047/Giri Sako tidak dapat dijumpai dan membantu proses balik nama sertifikat maka akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat, perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, maka petitum keempat beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa Penggugat di dalam petitum kelima memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik Nomor 047/Giri Sako, semula tercatat atas nama Alwi (Tergugat) menjadi atas nama Sri Pariyanti (Penggugat);

Menimbang bahwa terhadap petitum tersebut yang menurut Majelis Hakim meskipun petitum ini sifatnya berlebihan karena menyangkut perintah kepada lembaga negara untuk melakukan perbuatan hukum akan tetapi masih relevan agar Turut Tergugat dapat menjadikan putusan Pengadilan sebagai dasar dalam mengambil kebijakan selama didahului oleh upaya Penggugat mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, oleh karena itu petitum ini juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 149 Rbg, oleh karena Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap di persidangan tidak hadir serta gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum serta tidak melawan hak, oleh karenanya cukup beralasan pula untuk mengabulkan gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, oleh karena semua petitum dari Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, oleh karena semua petitum dari Penggugat dikabulkan, maka petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) beralasan hukum dan petitum gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dan Tergugat ada di pihak yang kalah, maka sesuai

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ketentuan Pasal 192 ayat (5) Rbg, Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara orang tua Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah SHM Nomor: 047/Giri Sako, tercatat atas nama Alwi, Luas 2.500 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 22026/1991 tanggal 19 Oktober 1991, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah selatan berbatasan dengan jalan desa;
Sebelah barat berbatasan dengan tanah Nurkamat
Sebelah utara berbatas dengan tanah Sunarti;
Sebelah timur berbatas dengan jalan desa;
Dahulu berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi;
3. Menyatakan tanah SHM Nomor 047/Giri Sako, tercatat atas nama Alwi, luas 2.500 m², Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 22026/1991 tanggal 19 Oktober 1991, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah selatan berbatasan dengan jalan desa;
Sebelah barat berbatasan dengan tanah Nurkamat
Sebelah utara berbatas dengan tanah Sunarti;
Sebelah timur berbatas dengan jalan desa;
Dahulu berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Kuantan Hilir Kabupaten Indragiri Hulu, setelah pemekaran wilayah berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 saat ini berada dalam wilayah Desa Giri Sako Kecamatan Logas Tanah Darat Kabupaten Kuantan Singingi, **adalah sah milik Penggugat;**
4. Menyatakan Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatatkan peralihan hak dalam buku register yang diperuntukkan untuk itu atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 047/Giri Sako semula tercatat atas nama **ALWI** (Tergugat) menjadi atas nama **SRI PARIYANTI** (Penggugat);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.892.000,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, pada hari Selasa tanggal 14 Mei 2024, oleh kami, Guntur Pambudi Wijaya, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Faiq Irfan Rofii, S.H., dan Nurul Hasanah, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Willas Simbolon sebagai Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Faiq Irfan Rofii, S.H.

Guntur Pambudi Wijaya, S.H., M.H.

Nurul Hasanah, S.H.

Panitera Pengganti,

Willas Gompis Simbolon

Perincian biaya :

- | | | |
|----------------------|---|---------------|
| 1. Pendaftaran | : | Rp 30.000,00 |
| 2. ATK..... | : | Rp 50.000,00; |

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Panggilan.....	:	Rp 270.000,00;
4. PNPB	:	Rp40.000,00;
5. PS	:	Rp1.478.000,00;
6. Meterai	:	Rp10.000,00;
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
8. Virtual Account	:	Rp 4.000,00;
Jumlah	:	Rp 1.892.000,00;

(Satu juta delapan ratus sembilan puluh dua ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2023/PN Tik